

Bureau du 24 janvier 2005

Décision n° B-2005-2896

commune (s) : Bron

objet : **Cession, à la société immobilière d'études et de réalisations (SIER), d'un tènement immobilier communautaire situé rue Carnot**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Service de l'action foncière et immobilière - Subdivision sud

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 13 janvier 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Suivant sa décision n° B-2003-1868 en date du 17 novembre 2003, le Bureau a :

- approuvé le protocole d'engagement établi par lequel la Communauté urbaine s'est engagée à réserver à la SIER un immeuble constituant l'ancien collège Pasteur situé rue Carnot à Bron, comprenant un bâtiment R + 2 de trois logements, à conserver, sur un terrain de 11 320 mètres carrés et par ailleurs partiellement bâti,
- autorisé la SIER et l'Opac du Grand Lyon qui doit intervenir dans la réhabilitation du bâtiment existant à conserver et à solliciter toutes autorisations nécessaires à leur projet,
- transféré à la SIER le permis de démolir les bâtiments scolaires.

Les bâtiments scolaires ayant été démolis, le permis de construire ayant été déposé, il convient maintenant de céder à la SIER ledit immeuble comprenant ledit bâtiment de trois logements à conserver ainsi que le terrain de 11 338 mètres carrés, cadastré sous le numéro 902 de la section E comportant cette construction et de signer la convention d'habitat abordable portant sur sept logements.

En effet, conformément au cahier des charges de la consultation d'opérateurs-concepteurs, le projet immobilier de la SIER comprend 33 logements dont :

- 4 logements locatifs sociaux (3 logements conservés et 1 logement neuf - Opac du Grand Lyon),
- 7 maisons de courée en habitat abordable,
- 7 maisons de courée en accession libre,
- 15 maisons de ville en accession libre.

La mise en vente de logements en accession abordable répond à l'objectif du programme local de l'habitat (PLH) d'offrir des logements moins coûteux à des ménages dont les ressources sont plafonnées. En effet, l'inadaptation de l'offre immobilière neuve par rapport aux capacités financières des ménages constitue une des causes du dysfonctionnement du marché immobilier.

Cette offre de logements à prix plafonné sera constituée grâce, d'une part, à une limitation du prix de cession des terrains par la Communauté urbaine ainsi qu'elle s'y est engagée par délibération n° 1997-1737 en date du 12 mai 1997, d'autre part, au fait que l'opérateur, de son côté, s'engage à trouver des économies dans son programme de logements.

Concernant le projet immobilier situé rue Carnot à Bron, l'effort de la Communauté urbaine porterait sur le prix de cession d'une assiette de 724,85 mètres carrés de surface oeuvre nette (SHON) cédée au prix de 150 le mètre carré de SHON, ce qui représente un rabais de 61,82 le mètre carré de SHON par rapport au prix moyen de cession du mètre carré de SHON de l'ensemble de la parcelle, établi à 211,82 . Ainsi, le montant du rabais est de 44 813,37 HT (valeur juin 2003), représentant 5,8 % du montant total de la vente de foncier. La SIER réduit son coût de production, notamment en adaptant la conception des logements et en optimisant les coûts réglementaires, administratifs et financiers. Ces éléments sont détaillés dans la convention en habitat abordable.

Les sept maisons de courée en accession abordable seront vendues à des ménages, locataires depuis au moins trois ans d'un logement social, primo-accédants, ayant un à trois enfants à charge et disposant de revenus compris dans les plafonds de ressources d'accès aux prêts à taux zéro (PTZ). Le prix moyen des logements sera inférieur à 1 400 TTC par mètre carré de surface habitable, les locaux annexes étant cédés à moitié prix. Ces prix de cession s'entendent en valeur juin 2003, ils seront actualisés en fonction de la variation de l'indice BT connu au jour de la signature du compromis avec une déduction de 2 % pour tenir compte du maintien de la valeur de la charge foncière fixé lors de la consultation.

Les engagements respectifs de la Communauté urbaine et de la SIER concernant le programme expérimental en habitat abordable sont consignés dans une convention dite convention d'expérimentation en habitat abordable, entre les deux parties. L'annexe à cette convention précise les modalités de commercialisation de ces sept logements.

Aux termes du compromis qui est présenté au Bureau, la cession dudit tènement, libre de toute occupation ou location, interviendrait au prix de 772 216,20 HT, duquel il conviendrait de déduire le coût de la démolition, soit 130 000 HT ;

Vu ledit compromis de vente ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - ledit compromis de vente par lequel la Communauté urbaine cède à la SIER le tènement immobilier situé rue Carnot à Bron,

b) - ladite convention d'expérimentation en habitat abordable et son annexe.

2° - Autorise monsieur le président à les signer ainsi que l'acte authentique à intervenir.

3° - La somme à encaisser sur l'exercice 2005 sera inscrite sur les crédits du budget principal de la Communauté urbaine :

- produit de la cession : 642 216,20 en recettes - compte 775 100 - fonction 820 - opération 0096,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 186 699,43 en dépenses - compte 675 100 - fonction 820 - et en recettes - compte 211 100 - fonction 820 - opération 0096,

- plus-value réalisée : 455 516,77 en dépenses - compte 676 100 - fonction 01 - et en recettes - compte 192 000 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,